



NOTAIO
Dr. FRANCESCO PIANU

Tribunale di Sassari

Procedura esecutiva n. 156/03 + 451/13 + 69/12 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisa **Remonti**

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale Sassari - Nuoro

Z.I. Predda Niedda Sud Strada 43, n.5 Sassari

Tel. 079260228; mail: ivgvisita@gmail.com

V AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **dr. Francesco Pianu**, Notaio in Sassari, con studio in via **Roma n.27**, www.notaiopianusassari.it, in qualità di professionista delegato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. ssa M.G. **Sanna** in data 11 luglio 2019, in virtù dei poteri delegati, con l'avvertimento che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice saranno eseguite dal professionista delegato nel suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza e sotto riportate,

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2025**

alle **ore 9,00 e seguenti**

presso lo studio del Notaio Delegato dott. Francesco **Pianu** in Sassari in via Roma n.27, avrà luogo la vendita senza incanto rispettivamente al **prezzo infraindicato** (ridotto del 20% come da provvedimento del GdE 19/9/2025)

**LOTTO 3:
PREZZO BASE
Euro 208095,00**

(duecentoottomilanovantacinque virgola zero **zero**)

**OFFERTA MINIMA
Euro 156071,25**

(centocinquantaseimilasettantuno virgola venticinque)

**AUMENTO MINIMO
Euro 5000,00
(cinquemila virgola zero **zero**)**

**LOTTO 5:
PREZZO BASE
Euro 87197,00
(ottantasettemilacentonovantasette virgola zero **zero**)**

OFFERTA MINIMA

Euro 65397,75

(sessantacinquemilatrecentonovantasette virgola settantacinque)

AUMENTO MINIMO

Euro 2000,00

(duemila virgola zero **zero**)

LOTTO 6:

PREZZO BASE

Euro 67500,00

(sessantasettemilacinquecento virgola zero **zero**)

OFFERTA MINIMA

Euro 50625,00

(cinquantamilaseicentoventicinque virgola zero **zero**)

AUMENTO MINIMO

EURO 1500,00

(millecinquecento virgola zero **zero**)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

composto da:

Fabbricato rurale sito in Comune di Sassari, **Localita** Campanedda, identificato al catasto Fabbricati al foglio. 41, particella 130, Zc. 4, Categoria D8 di mq. 1.350,12, fabbricato rurale identificato al Catasto Terreni al foglio. 41, particella 329, di mq. 571,00, terreno distinto al Catasto Terreni al foglio. 41, particella. 129, di mq. 13.413,00

LOTTO 5

composto da:

Terreno sito in Comune di Sassari, **Localita** Campanedda, identificato al catasto Terreni - foglio 41, Particella 65, Qualità Pascolo - foglio 41, particella 66, Qualità Pascolo - foglio 59, particella 11, Qualità Pascolo di 69.015 mq,

LOTTO 6

composto da:

in Comune di Sorso, località Platamona nel “Centro Commerciale Riviera di Sorso” quota pari all'intero del diritto di piena proprietà di:

Bene n. 1

locale commerciale al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sorso al Foglio 25, Particella 434, Subalterno 75, Categoria C/1 Classe 2.

Bene n.2

due locali commerciali al piano terra, l'uno costituito da retro bar, servizio, cucina, di mq 42 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sorso al Foglio 25, Particella 434, Subalterno 47, Categoria C/1, Rendita Euro 960,9, e l'altro costituito da due sale e servizio della consistenza di mq 43 circa, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sorso al Foglio 25, Particella 434, Subalterno 3, Categoria C/2, Rendita Euro 151,01

Il tutto come meglio descritto negli elaborati peritali depositati in atti.

Dalle **perizie tecniche** redatte dai C.T.U. Dott. Ottavio **Lepori** iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari al n.280 e dall'Ingegnere Alberto **Ganau** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n.677 depositate in cancelleria e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it risulta che:

A) Relativamente alla situazione urbanistica:

LOTTO 3

l'immobile risulta edificato in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Sassari n. C/97/255 del **21.04.1997** e n. C/98/139 del **25.03.1998**

E' stato rilasciato certificato di agibilità n. A/98/131 del **30.11.1998**

LOTTO 6

l'immobile risulta edificato in forza di concessione edilizia n° 135 del **21.02.1979** rilasciata da comune di Sorso

Non esiste viceversa il certificato di agibilità

Relativamente ai lotti 2-5 risultano depositati in atti i certificati di destinazione urbanistica

B) Relativamente alla conformità catastale

Per tutti gli immobili sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

C) Relativamente alla prestazione energetica

Non risulta la presenza in atti di attestati di prestazione energetica

D) Relativamente al regime vincolistico

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E) Relativamente allo stato di occupazione

Gli immobili risultano liberi

F) Relativamente alla situazione ipotecaria

Come risulta dalla certificazione notarile a firma del dott.D. **Parodo**, Notaio in data 6 settembre 2016 in atti di causa, gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento a spese della procedura:

1) ipoteca volontaria per lire 3.140.000.000 (tremiliardicentoquarantamiloni) iscritta a Sassari in data 23 marzo 1993 ai numeri 3612/588 a garanzia di un finanziamento di lire 1.570.000.000 (unmiliardocinquecentosettantamiloni) e successiva iscrizione in rettifica in data 29 luglio 1997 ai numeri 9650/1287 gravante sugli immobili di cui al lotto 3 -5

2) ipoteca volontaria per lire 400.000.000 (quattrocentomiloni) iscritta a Sassari in data 31 luglio 1997 ai numeri 9843/1315 a garanzia di un

finanziamento di lire 200.000.000 (duecentomilioni) gravante sugli immobili di cui al lotto 3 -5

3) ipoteca giudiziale di lire 300.000.000 (trecentomilioni) iscritta a Sassari in data 6 agosto 2001 ai numeri 12626/1537 gravante su tutti i lotti

4) pignoramento immobiliare trascritto a Sassari in data 5 dicembre 2003 ai numeri 24514/18788 gravante su tutti i lotti

5) pignoramento immobiliare trascritto a Sassari in data 14 gennaio 2014 ai numeri 289/228 gravante sugli immobili di cui al lotto 6

6) ipoteca volontaria per lire 140.000.000 (centoquarantamiloni) iscritta a Sassari in data 27 febbraio 1998 ai numeri 2234/307 a garanzia di un finanziamento di lire 70.000.000 gravante sugli immobili di cui al lotto 6

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria della sede sopra indicata entro le ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, la copia di un documento d'identità, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non **personificato** dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere

allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, **nonché** esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli **offerenti**, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli **offerenti**, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene **staggito** verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate **deserte** si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo **ribassato**. **Allorché** sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E

DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, **nonché** dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di **incapienza** del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente

all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, **depositerà** apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, **purché** presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli **offerenti** dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

L'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet:

www.tribunale.sassari.it

www.astegiudiziarie.it

www.ivgsassari.com

www.astagiudiziaria.com

www.sassari.astagiudiziaria.com

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria del competente Tribunale e lo Studio Notarile Pianu (tel 079.239977 — fax 079.239977 — e-mail segreteria@notaiopianusassari.it), o reperibili sul sito Internet "www.notaiopianusassari.it".